

---

中华企业股份有限公司

发行股份及支付现金购买资产  
并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务

之

自查报告

二〇一七年五月

## 中国证券监督管理委员会:

中华企业股份有限公司(以下简称“中华企业”或“上市公司”)拟向上海地产(集团)有限公司(以下简称“地产集团”)发行股份及支付现金购买其持有的上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)100%股权,并向符合条件的特定投资者发行股份募集配套资金(以下简称“本次重大资产重组”)。根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(以下简称“国发[2010]10号文”)和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(以下简称“国办发[2013]17号文”)等国务院房地产调控政策的相关规定,以及中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》(以下简称“《监管政策》”)的有关要求,对2015年1月1日至2016年12月31日期间(以下简称“自查期”)本次重大资产重组的标的公司中星集团及中华企业房地产项目在用地方面、商品房销售方面执行国务院房地产调控政策相关规定情况进行了自查,并出具本自查报告。

### 一、 自查的项目范围

截至自查期末,上市公司、中星集团及其下属公司(指上市公司、中星集团合并财务报表范围内的下属公司,其中,上市公司及其合并财务报表范围内的下属公司简称“上市公司及其项目公司”;中星集团及其合并财务报表范围内的下属公司简称“中星集团及其项目公司”)开发经营的拟建项目共5个,在建项目共20个,竣工项目共12个。

#### (一) 上市公司及其项目公司在自查期内开发的房地产项目

自查期内,上市公司及其项目公司开发的房地产项目共计10个,其中,拟建房地产开发项目2个,在建房地产开发项目3个,竣工房地产开发项目5个,具体如下:

序号	开发主体	项目位置	项目名称(或暂定名)	开发状态
1	上海中鸿置业有限公司	上海市浦东新区	三桥村项目	拟建
2	上海杉野置业有限公司	上海市浦东新区	建德南郊661地块项目	拟建
3	苏州中华园房地产开发有限公司	江苏省苏州市	苏州中华园	在建
4	上海地产古北安亭置业有限公司	上海市嘉定区	古北萃庭	在建
5	上海凯峰房地产开发有限公司	上海市徐汇区	尚汇豪庭	在建
6	上海古北朱家角置业有限公司	上海市青浦区	古北香堤艺墅	竣工

序号	开发主体	项目位置	项目名称(或暂定名)	开发状态
7	江阴中企誉德房地产有限公司	江苏省无锡市	江阴中企上城项目(二期)	竣工
8	杭州中华企业房地产发展有限公司	浙江省杭州市	杭州中企艮山府	竣工
9	无锡中城誉品置业有限公司	江苏省无锡市	无锡誉品中城	竣工
10	上海浦东古北置业有限公司	上海市浦东新区	古北御庭	竣工

(二) 中星集团及其项目公司在自查期内开发的房地产项目

自查期内，中星集团及其项目公司开发的房地产项目共计 27 个，其中，拟建房地产开发项目 3 个，在建房地产开发项目 17 个，竣工房地产开发项目 7 个，具体如下：

序号	开发主体	项目位置	项目名称(或暂定名)	开发状态
1	中星(镇江)置业有限公司	江苏省镇江市	罗家头地块	拟建
2	上海环江投资发展有限公司	上海市浦东新区	洋泾 E23-3 地块	拟建
3	上海中星(集团)有限公司	上海市徐汇区	漕溪路198号地块	拟建
4	上海旗捷置业有限公司	上海市闵行区	马桥镇 135 号地块商品住宅	在建
5	吉林市海上置业有限公司	吉林省吉林市	滨江南路北地块 1-1 项目	在建
6	吉林市海上置业有限公司	吉林省吉林市	滨江南路北地块 1-2 项目	在建
7	中星(扬州)置业有限公司	江苏省扬州市	扬州877号地块项目(廖家沟)	在建
8	中星(镇江)置业有限公司	江苏省镇江市	跑马山地块一期房地产开发项目	在建
9	中星(昆山)城际置业有限公司	江苏省昆山市	中华园路商住楼项目	在建
10	上海环江投资发展有限公司	上海市浦东新区	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目	在建

序号	开发主体	项目位置	项目名称(或暂定名)	开发状态
11	上海环江投资发展有限公司	上海市浦东新区	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目	在建
12	上海环江投资发展有限公司	上海市浦东新区	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项	在建
13	上海环江投资发展有限公司	上海市浦东新区	浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目	在建
14	上海环江投资发展有限公司	上海市浦东新区	浦东新区黄浦江沿岸 W7 单元 0313-06 地块商业项目	在建
15	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海市浦东新区	浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目	在建
16	中星(安徽)置业有限公司	安徽省合肥市	海耀商务中心项目	在建
17	上海申阳滨江投资开发有限公司	上海市杨浦区	杨浦区平凉社区 0215-03 地块商办楼项目	在建
18	上海地产馨逸置业有限公司	上海市徐汇区	公园道壹号项目(南站地区 278a-06 地块商品房项目)	在建
19	上海富源滨江开发有限公司	上海市浦东新区	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2、E04-4 地块项目	在建
20	上海中星(集团)有限公司	上海市浦东新区	雪野北块项目	在建
21	上海馨亭置业有限公司	上海市松江区	馨亭住宅小区 A 块	竣工
22	上海中星城镇置业有限公司	上海市宝山区	海上御景苑	竣工
23	上海地产馨逸置业有限公司	上海市徐汇区	地产馨逸公寓二期	竣工
24	中星(扬州)置业有限公司	江苏省扬州市	海上紫郡 B 区项目	竣工
25	上海地产馨逸置业有限公司	上海市徐汇区	公园道壹号项目(南站地区 194-13 地块商品房项目)	竣工
26	上海全策房地产有限公司	上海市嘉定区	江桥新镇 H1、H2、H4、F7、F8 地块项目	竣工
27	上海中星(集团)有限公司	上海市虹口区	凉城地区中心商办楼新建项目	竣工

注(1) 自查期内, 中星集团已将其所持的天津星华城置业有限公司股权出售, 天津星华城

---

的香堡花园项目、秀拉花园项目、雪优花园项目亦随之转移让，不再属于中星集团所有，故未在上表中列示；（2）2017年4月，上海地产馨逸置业有限公司将地产馨逸公寓二期转让给上海瀛程置业有限公司。

## 二、 自查适用的相关规定

### （一）国发[2010]10号文

该文规定“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

该文还要求加大交易秩序监管力度，“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。”

### （二）国办发[2013]17号文

该文规定，“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。”

该文还规定，“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。”

### （三）《监管政策》

该文规定，“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被(立案)调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”

该文还规定，“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被(立案)调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人(包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方)应当在信息披露文件中作出公开承诺，相关房地产企业如因存在

---

未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

根据国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文及《监管政策》的上述要求，中华企业对自查期内上述项目执行相关规定的情况，进行了逐一自查。

### 三、 自查结果

中华企业关于纳入自查范围的商品房开发项目的自查结果如下：

#### (一)关于土地闲置情形的自查

本项自查的主要法律依据为《中华人民共和国土地管理法(2004年修正)》(以下简称“《土地管理法》”)、《中华人民共和国城市房地产管理法(2009年修正)》(以下简称“《城市房地产管理法》”)以及《闲置土地处置办法(2012年修订)》(国土资源部令第53号，以下简称“《闲置土地处置办法》”)。

根据相关法律法规，土地使用者依法取得土地使用权后，存在下列情形之一的即构成闲置土地：(1)国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的；(2)已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的。

截至自查期末，上市公司及其项目公司、中星集团及其项目公司拟建、在建房地产项目中，不存在被国土资源管理部门出具《闲置土地认定书》的项目，超过土地出让合同及其补充合同约定、规定的动工开发日期满一年仍未动工开发的项目具体情况如下：

#### (1) 三桥村项目

##### 1) 基本情况

2001年6月，上海中鸿置业有限公司(系中华企业之下属公司，以下简称“中鸿置业”)与上海市浦东土地发展(控股)公司签署《金桥-张江4-1地块国用土地使用权转让合同》，土地面积为31,493平方米，规划用途为住宅，约定应在领取宗地产权证后的两年内开工，中鸿置业于2001年1月16日取得宗地产权证。

截至本自查报告出具日，上述地块尚未取得建筑工程施工许可证。

##### 2) 自查结果

该项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，系项目所

---

在宗地规划调整所致。

根据上海市浦东新区规划管理局于 2008 年 10 月 24 日出具的《上海市浦东新区规划局规划业务案件处理意见通知书》，上海市浦东新区规划管理局确认，根据国务院 2001 年 5 月 11 日出具的国函[2001]48 号《国务院关于上海市城市总体规划的批复》，三桥村项目所在的金桥-张江 4-1 地块被规划为楔形绿地；同时，根据上海市城市规划管理局于 2007 年 5 月 10 日出具的沪规划[2007]411 号《关于浦东新区张家浜楔形绿地控制性详细规划的复函》，金桥-张江 4-1 地块被规划为公共绿地。

## **(2) 建德南郊 661 地块项目**

### **1) 基本情况**

2001 年 7 月 31 日，上海市南汇县房屋土地管理局与上海杉野置业有限公司(系中华企业之下属公司，以下简称“杉野置业”)签订《上海市南汇县国有土地使用权出让合同》(南房地[2001]出让合同[内]字第 73 号)，将位于上海市南汇县 661 地块以现状条件出让给杉野置业，宗地面积为 27,902 平方米，用途为住宅。前述出让合同约定，在按照杉野置业与上海二灶休闲度假区投资发展有限公司签订的《协议书》履行交地手续后三个月内，杉野置业须对该地块进行动工开发，并须在 2003 年 7 月 31 日前竣工。

截至本自查报告出具日，上述地块尚未取得建筑工程施工许可证。

### **2) 自查结果**

该项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发系拆迁未完成所致。

2016 年 11 月，项目地块所在地上海市浦东新区宣桥镇人民政府已出具证明，对该项目拆迁尚未完成的事实情况进行确认。

另根据上海市浦东新区规划和土地管理局相关文件，截至 2016 年 2 月 29 日，该局官方网站检索结果可作为土地方面无违法违规证明的依据，2016 年 3 月 1 日起，对于违反土地管理的违法行为，由浦东新区城市管理行政执法局行使。经查询浦东新区规划和土地管理局和浦东新区城市管理行政执法局官方网站，未查询到杉野置业在土地闲置方面的违法记录。

## **(3) 漕溪路 198 号地块**

### **1) 基本情况**

---

2004年9月14日，上海市房屋土地资源管理局与中星集团签订了《上海市国有土地使用权出让合同》，约定以现状条件出让位于上海市徐汇区漕溪路198号地块，面积为38,619平方米，用途为商业，上述出让合同未约定开工时间。

## 2) 自查结果

2017年1月18日，上海市徐汇区规划与土地管理局向中星集团出具《违法情况核查》，确认2013年1月1日至2017年1月18日期间，中星集团漕溪路198号地块在建设规划和土地管理方面未受到过行政处罚，用地管理方面也未存在违法行为。

## (4) 洋泾 E23-3 地块

### 1) 基本情况

2014年12月25日，上海环江投资发展有限公司(系中星集团之下属公司，以下简称“环江投资”)与上海市规划和国土资源管理局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》(编号：沪土规资(2014)出让合同第55号)，2015年11月17日，双方签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》(编号：沪土规资(2015)出让合同补字第74号)，出让宗地的面积为11,482.5平方米，用途为住宅，出让合同约定该宗地自2014年12月25日起12个月内开工，在动工后36个月内竣工。

截至本自查报告出具日，上述地块尚未取得建筑工程施工许可证。

### 2) 自查结果

该项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，系该地块尚需办理扩大用地手续所致。

根据《上海市黄浦江沿岸 E8 单元控制性详细规划》，E23-3 地块规划用地面积为 12,970 平方米，就前述土地出让合同，目前环江投资取得土地使用权的面积仅为 11,482.5 平方米，剩余土地使用权 1,491 平方米属于上海浦东滨江开发建设投资有限公司所有，根据《关于黄浦江沿岸 E8 单元 E23-3 部分地块土地储备项目投资估算的批复》(沪浦发改城[2015]608号)，上海市浦东新区发展和改革委员会同意浦东新区土地储备中心对前述 E23-3 剩余地块进行收储，目前正在办理相关手续，收储完成后环江投资才能申请办理扩大用地手续。

## (二) 关于炒地情形的自查

本项自查的主要法律依据为《城市房地产管理法》，其第39条规定：“以出



---

让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：(1)按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；(2)按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

截至自查期末，中华企业及中星集团纳入本次自查范围的房地产项目不存在因炒地而受到行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

### (三) 关于捂盘惜售、哄抬房价情形的自查

本项自查的主要法律依据为《城市房地产管理法》，其第45条规定，“商品房预售，应当符合下述条件：(1)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；(2)持有建设工程规划许可证；(3)按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；(4)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。”

根据中华人民共和国住房和城乡建设部于2010年4月13日颁布的《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53号)，严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。

截至自查期末，中华企业及中星集团纳入本次自查范围的房地产项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形，也不存在因捂盘惜售、哄抬房价受行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

## 四、 自查总体结论

综上所述，截至自查期末，上市公司、中星集团纳入本次自查范围的房地产项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法行为，亦不存在因违法行为而受到行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

(本页无正文，为《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》之签署页)

